

3.B

**Agendaformulier B&W-vergadering 1 september 2026**

**Portefeuillehouder**

Marc Teutelink Agendaletter B

**Onderwerp**

Vaststellen gewijzigd omgevingsplan TAM-omgevingsplan  
"Hengelosestraat 750"

**Openbaar**

*Openbaar: ja, in principe zijn alle  
besluiten en bijlagen openbaar en  
publiceren wij die actief op  
enschede.nl*

**Organisatieonderdeel (cluster  
of afdeling)**

Cluster Omgeving & Recht

Corsanummer: 2600023770

**Schrijver**

[REDACTED]

Casnummer BV26000269

**Urgentie**

**Raadsbesluit nodig**

Nee

**Raad informeren**

Nee

**Mee geadviseerd door**

Collega's van de afdeling bestemmen, beleid, ontwerp, vergunnen en  
handhaven.

**Advies gemeentesecretaris**

**Conceptbesluit**

Portefeuillehouder stelt voor te besluiten om:

1. In te stemmen met de vaststelling van het gewijzigde omgevingsplan TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22D Hengelosestraat 750 met de daarbij behorende motivering, regels en verbeelding onder identificatienummer NL.IMRO.0153.TAM22D-0003.

**Publieksvriendelijke samenvatting**

De initiatiefnemer heeft de ambitie om twee nieuwe woningen te realiseren op het erf "Erve Waanders", gelegen aan de Hengelosestraat 750. Dit wil hij doen door middel van de regelingen 'Rood voor Rood' uit de Gids Buitenkans 2022 en de 'Landgoederenregeling' uit Gids Buitenkans 2014. Een woning mag worden gebouwd door de regeling Rood voor Rood. Bij deze regeling worden oude en lelijke schuren gesloopt. In dit geval gaat het om minimaal 850 m2 aan schuren. In ruil daarvoor mag een nieuwe woning worden gebouwd met een maximale inhoud van 750 m3. De woningen worden samen met de bestaande boerderij landschappelijk ingepast op het erf, zodat het erf oogt als één geheel. Het vastleggen van het landschapsplan zorgt ervoor dat de omgeving netjes en groen wordt ingericht. Om dit mogelijk te maken is het nodig om het bestemmingsplan "Drienerbraken-Kristalbad 2013" te herzien. De woningen moeten gaan dienen als economische drager voor het Landgoed "De Tol", waarvan het perceel deel uitmaakt. Het plan heeft ter visie gelegen. Er zijn hiertegen geen zienswijzen kenbaar gemaakt.

**B&W besluit dd.**

(In te vullen na de vergadering door gemeentesecretaris)

VERGADERING  
BURG. EN WETH.  
01 SEP. 2026

## Inleiding en voorgeschiedenis

De landgoederenregeling uit de Gids Buitenkans 2014 heeft het mogelijk gemaakt om de helft van het landhuis "De Tol" te herbouwen en de nieuwe bebouwing te benutten als economische drager om het landgoed te onderhouden.

Vanwege onduidelijkheid over de invulling van de landgoederenregeling op het erf "Erve Waanders" heeft er tot op heden nog geen ontwikkeling plaatsgevonden aan de Hengelosestraat 750.

Door het slopen van 999m<sup>2</sup> aan niet-waardevolle vrijkomende bebouwing en het aankopen van sloopmeters, mag er conform de regeling "Rood voor Rood" uit de Gids Buitenkans 2022 een tweede woning worden gerealiseerd op het erf aan de Hengelosestraat 750. Deze woning worden samen met de bestaande boerderij landschappelijk ingepast. Ook wordt er extra natuur toegevoegd.

Daarnaast wordt de boerderij aan de Hengelosestraat 750, die in 2022 is afgebrand, herbouwd om onderdeel te worden van het erf als één geheel.

Om deze wijzigingen in de inrichting van de Hengelosestraat 750 mogelijk te maken, is er een TAM-omgevingsplan opgesteld.

Het plan heeft ter visie gelegen. Er zijn hiertegen geen zienswijzen kenbaar gemaakt.

## Gewenst effect van het besluit in relatie tot de strategische opgaven

De beoogde ontwikkeling geeft een kwaliteitsimpuls aan het erf en verbetert de beleving van het buitengebied van Enschede. Hierdoor draagt de ontwikkeling bij aan een 'aantrekkelijk Enschede'.

## Argumenten

1.1 De voorgenomen ontwikkeling geeft een kwaliteitsimpuls aan landgoed 'De Tol' en aan het buitengebied van de gemeente Enschede.

Het plan vergroot de landschappelijke kwaliteit en de belevingswaarde van "Erve Waanders" en landgoed "De Tol". Cultuurhistorische elementen komen terug in de nieuwe bebouwing. Er wordt 999 m<sup>2</sup> aan niet-waardevolle vrijkomende agrarische bebouwing, zowel op het huidige erf als elders in het buitengebied van de gemeente Enschede, gesloopt. Daarnaast wordt in het kader van de "Landgoederenregeling" een deel van het plangebied van de voorgenomen ontwikkeling opengesteld voor het publiek. Het toevoegen van cultuurhistorische elementen, zoals een historisch pad dat wordt hersteld, het toevoegen van groen en het verwijderen van niet-waardevolle bebouwing zorgt voor een toenemende belevingswaarde voor het publiek.

1.2 De economische draagbaarheid van landgoed "De Tol" wordt vergroot.

De opbrengsten uit de pachtovereenkomsten van de twee nieuwe woningen worden gebruikt voor het beheer en de instandhouding van het landgoed. Door deze bron van inkomsten is er een nieuwe manier gevonden om de economische draagbaarheid van het landgoed te waarborgen.

1.3 Bijdrage aan de woningcrisis.

Er worden twee nieuwe woningen gerealiseerd die verpacht worden. Dit verlicht de druk op de woningmarkt.

1.4 De ontwikkeling past binnen het huidige beleid

"Rood voor Rood" en de "Landgoederenregeling" zijn twee regelingen uit de Gids Buitenkans, die een kwaliteitsimpuls geven aan het Buitengebied van Enschede. Deze ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt door het beleid uit de Gids.

1.5 Plan kan door het College worden vastgesteld

Het omgevingsplan kan door het College worden vastgesteld, omdat de gemeente deze bevoegdheid in een raadsdelegatiebesluit heeft vastgelegd. Indien er sprake is van realisatie van twee nieuwe woningen in het buitengebied mag het College het plan vaststellen.

## Risico's

Er zijn geen risico's verbonden aan deze ontwikkeling.

## Kosten en financiële dekking van het voorstel

De aanvraag voor een wijziging van het omgevingsplan is een particulier initiatief. De hiermee gemoeide

kosten komen voor rekening van de aanvrager(s). Er is een anterieure overeenkomst gesloten voor o.a. de dekking van de kosten.

## Afweging en alternatieven

Een eerder voorgenomen ontwikkeling op "Erve Waanders" aan de Hengelsestraat 750 was om een boswoning in het NatuurNetwerk Nederland te bouwen (NNN). Na overleg met de provincie Overijssel is er voor een alternatief gekozen, waarbij beide woningen op het erf worden geplaatst. Dit is gedaan omdat bouwen in de NNN niet werd toegestaan.

## Participatie

Buren in de directe omgeving zijn geïnformeerd over de plannen. De aanvrager is verantwoordelijk voor de participatie.

Het plan heeft ter visie gelegen als ontwerp. Er zijn hiertegen geen zienswijzen kenbaar gemaakt.

## Communicatie met direct betrokkenen:

Tijdens het proces heeft de initiatiefnemer inspraak gehad en meegedacht over het eindproduct.

## Interne communicatie

Voor de onderbouwing van dit plan zijn collega's van de afdeling bestemmen, beleid, ontwerp, vergunnen en handhaven betrokken.

## PR over besluit:

N.v.t.

## Persbericht, ja of nee:

## Vervolg

Na besluitvorming zal het wijzigingsplan gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. In deze periode is het mogelijk om beroep in te dienen bij de afdeling Bestuursrechtspraak bij de Raad van State.

## Bijlage(n)

|           | Omschrijving              | College | Raad | Niet actief publiceren | Geheim |
|-----------|---------------------------|---------|------|------------------------|--------|
| Bijlage 1 | Verbeelding               | Ja      | Nee  | Nee                    | Nee    |
| Bijlage 2 | Regels                    | Ja      | Nee  | Nee                    | Nee    |
| Bijlage 3 | Bijlagen bij de regels    | Ja      | Nee  | Nee                    | Nee    |
| Bijlage 4 | Onderbouwing              | Ja      | Nee  | Nee                    | Nee    |
| Bijlage 5 | Bijlagen bij onderbouwing | Ja      | Nee  | Nee                    | Nee    |